

PROGRAMME DE LOGEMENT SANS BUT LUCRATIF, VOILETS PUBLIC ET PRIVÉ (PSBL)

CADRE NORMATIF 2026-2029

Version administrative au 18 août 2026



Autorisé par le Conseil du trésor le 18 août 2026

Table des matières

1	Raison d'être du Programme	1
2	Objectifs du Programme.....	2
3	Volets du Programme.....	2
4	Admissibilité	3
4.1	Organismes admissibles	3
4.2	Organismes non admissibles.....	3
5	Montant et octroi de l'aide financière	3
5.1	Aide financière	3
5.2	Calcul de l'aide financière et versement.....	3
5.3	Revenus considérés pour le calcul du déficit d'exploitation	4
5.4	Dépenses admissibles au déficit d'exploitation	4
5.4.1	Frais d'administration	5
5.4.2	Conciergerie et entretien	7
5.4.3	Énergie, taxes, assurances et sinistres.....	7
5.4.4	Soutien à la clientèle	8
5.4.5	Financement : services de la dette, amortissement et contrepartie exigible.....	8
5.4.6	Remplacement, amélioration et modernisation (RAM).....	9
5.4.7	Enveloppe ACE	9
5.5	Cumul des aides financières publiques	10
6	Convention d'exploitation	11
7	Reddition de comptes	12
8	Mécanismes de suivi de l'aide financière.....	12
9	Suivi et évaluation du Programme.....	13
10	Durée du Programme.....	13

1 Raison d'être du Programme

L'accessibilité à un logement adéquat et abordable représente un enjeu pour plusieurs ménages québécois. En 2021, 240 270 ménages locataires à faible revenu consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement¹. Ces difficultés peuvent être d'autant plus exacerbées dans le contexte actuel de resserrement du marché de l'habitation à l'échelle du Québec. En effet, les taux d'inoccupation des logements locatifs étaient en diminution depuis 2021 passants de 2,5 % en 2021 à 1,7 % en 2022, puis à 1,3 % en 2023². En octobre 2024, ce taux a légèrement augmenté pour atteindre 1,8 %. Ces valeurs correspondent aux taux d'inoccupation connus au Québec au début des années 2000. De plus, le Québec a connu des hausses moyennes de loyer record entre 2022 et 2024 (2022 : 5,1 %, 2023 : 7,4 % et 2024 : 6,4 %). Ainsi, le loyer moyen pour l'ensemble des logements atteignait, en octobre 2024, 1 119 \$³.

De plus, malgré une hausse de la construction de logements locatifs au cours des dernières années, l'offre de nouveaux logements ne suffit pas à répondre à la demande et n'est pas accessible financièrement à tous les ménages, particulièrement pour ceux à faible revenu. Ces enjeux de disponibilité et d'abordabilité des logements locatifs illustrent la nécessité du maintien de l'intervention du gouvernement.

Construit en grande partie dans les années 1970 et 1980, le parc d'habitations à loyer modique (HLM) constitue un patrimoine collectif pouvant contribuer à répondre à ces besoins en habitation. Il comprend, à ce jour, plus de 2 800 ensembles immobiliers (E.I.) répartis sur l'ensemble du territoire québécois et totalisant plus de 73 800 logements⁴, lesquels sont gérés par des offices d'habitation, des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif.

Le partage du coût de la construction de ces E.I. ainsi que le financement des activités relatives à leur entretien et à leur gestion ont été prévus principalement aux ententes de financement du logement social (Ententes) conclues en 1971, 1979 et 1986 entre la Société d'habitation du Québec (Société) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Afin de combler leur déficit d'exploitation annuel, le gouvernement du Québec a, pour la première fois en 1968, autorisé la Société, par des décrets ou des arrêtés en conseil pris en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8) et du Règlement sur l'habitation (RLRQ, chapitre S-8, r. 7), à verser une aide financière aux organismes propriétaires ou gestionnaires des E.I. dans le cas d'E.I. appartenant à la Société. En effet, le financement des HLM est requis afin de combler le déficit généré par l'administration de ces logements, puisque les revenus générés sont inférieurs aux dépenses d'exploitation.

Le Programme de logement sans but lucratif, volets public et privé (Programme) vise à assurer un accès équitable aux HLM et à un milieu de vie sécuritaire pour des ménages à faible revenu, tout en veillant à la pérennité de ce parc de logements. Ainsi, tel que le prévoient les troisième et quatrième paragraphes du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, il permet de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ainsi que de favoriser la construction, l'acquisition, l'aménagement, la restauration et l'administration d'habitations. Il vise une clientèle à faible revenu.

¹ Statistique Canada, Recensement de 2021, compilation spéciale pour le compte de la Société d'habitation du Québec (CO-2305 tableau 63).

² SCHL (2024). Enquête sur les logements locatifs – Québec. (Les données s'appliquent aux villes de plus de 10 000 habitants.)

³ *Ibid.*

⁴ Société d'habitation du Québec (2026).

Pour ce faire, il encadre la gestion, la mise en œuvre et le financement des HLM du Québec. Il permet à des ménages locataires à faible revenu de bénéficier d'un logement dont le loyer équivaut à 25 % de leur revenu, plus certains frais. Il précise donc les revenus et dépenses considérées pour le calcul de ce déficit d'exploitation, ainsi que l'ensemble des éléments entourant le financement et l'administration de ces logements. Ses paramètres découlent principalement des différents décrets ou arrêtés en conseil ainsi que de l'Entente de 1986. Enfin, la gestion des E.I. a été confiée, selon le volet du Programme, à des offices d'habitation, des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif en habitation.

2 Objectifs du Programme

Le Programme a pour objectif de mettre à la disposition des ménages à faible revenu des logements à loyer modique.

Il a pour objectifs spécifiques :

- d'assurer le maintien en bon état du parc de HLM;
- d'assurer un accès équitable à un logement pour les personnes à faible revenu; et
- de favoriser l'organisation d'activités communautaires et sociales.

3 Volets du Programme

Le Programme comprend les quatre volets suivants :

- Volet public – régulier
 - Ce volet vise les E.I. qui sont généralement propriété de la Société ou d'un office d'habitation et qui sont administrés par ces derniers.
- Volet public – Inuit
 - Ce volet vise les E.I. qui sont, règle générale, propriété de la Société ou de l'Office d'habitation du Nunavik (OHN) et qui sont administrés par ce dernier ou par l'Administration régionale Kativik, le Centre de santé et services sociaux Inuulitsivik ou le Centre de santé Tulattavik de l'Ungava. Ce volet vise spécifiquement les ménages du Nunavik (au nord du 55^e parallèle).
- Volet privé – régulier
 - Ce volet vise les E.I. qui sont, règle générale, propriété d'une coopérative d'habitation ou d'un organisme à but non lucratif et qui sont, le plus souvent, administrés par ces derniers.
- Volet privé – Autochtones hors réserve (ruraux et urbains)
 - Ce volet vise des E.I. destinés à des ménages autochtones, soit des Indiens au sens de la Loi sur les Indiens (L.R.C.1985, c. I -5) ou des Inuit, vivant hors des réserves et qui sont, règle générale, propriété d'un organisme à but non lucratif et administré par ce dernier.

Les règles prévues au Programme s'appliquent à tous les volets susmentionnés. Le cas échéant, lorsque des exigences particulières sont applicables à un ou plusieurs de ces volets, une précision est ajoutée à cet effet.

4 Admissibilité

4.1 Organismes admissibles

Pour être admissible au Programme, l'organisme doit être :

- un office d'habitation;
- une coopérative d'habitation;
- un organisme sans but lucratif d'habitation;
- l'Administration régionale Kativik;
- le Centre de santé et services sociaux Inuulitsivik; ou
- le Centre de santé Tulattavik de l'Ungava; et
- propriétaire ou gestionnaire d'un E.I. compris dans le parc de HLM.

4.2 Organismes non admissibles

N'est pas admissible au Programme, un organisme qui :

- est inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics;
- a fait défaut, au cours des deux années précédant la demande d'aide financière, de respecter ses obligations après avoir dûment été mis en demeure en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la Société.

De plus, la Société pourrait rendre inadmissible un organisme qui ne satisferait pas aux exigences élevées d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre d'un bénéficiaire d'une aide financière versée à même des fonds publics.

5 Montant et octroi de l'aide financière

5.1 Aide financière

L'aide financière accordée aux organismes correspond au déficit d'exploitation pour les E.I. qu'ils administrent, soit l'excédent des dépenses admissibles sur les revenus.

La Société subventionne le déficit d'exploitation au taux prévu dans les conventions d'exploitation. Ce taux est de 90 % lorsque la municipalité participe au financement de la subvention. La Société subventionne 100 % du déficit d'exploitation dans les volets privés, le volet public – Inuit ainsi que pour quelques E.I. du volet public – régulier lorsqu'aucune contribution municipale n'est prévue dans la convention d'exploitation.

L'aide financière accordée dans le cadre du Programme est conditionnelle à la disponibilité des fonds.

5.2 Calcul de l'aide financière et versement

Annuellement, la Société établit, sur une base budgétaire, les revenus et les dépenses admissibles qui permettront aux organismes de réaliser leurs opérations et de s'acquitter de leurs obligations au cours de leur prochaine année financière, et ce, avant que le déficit

d'exploitation réel ne soit connu. En fonction de la prévision du déficit d'exploitation, la Société verse à l'organisme l'aide financière prévue à la cédule de versement par chèque ou transfert de fonds, selon le calendrier qu'elle a établi. Le nombre de versements pour une année donnée est d'au plus 14.

À la réception des états financiers audités des organismes pour l'année financière précédente, la Société procède aux ajustements requis en fonction des écarts entre le déficit d'exploitation réel approuvé et l'aide financière versée en conformité avec le paragraphe précédent.

Au cours d'une année financière, la Société peut modifier à la hausse le déficit d'exploitation établi sur une base budgétaire, lors des situations suivantes :

- L'organisme est aux prises avec une dépense admissible imprévisible;
- Une dépense admissible fait l'objet d'une hausse imprévue hors du contrôle de l'organisme;
- Une dépense admissible n'a pas été prise en compte lors de l'établissement budgétaire des revenus et dépenses de l'organisme; ou
- Les revenus sont inférieurs à ceux initialement prévus.

Toutefois, une hausse de l'enveloppe Administration-Conciergerie-Entretien (ACE) demandée par un organisme ne peut avoir pour effet de dépasser le prix de revient établi par la Société pour cet organisme, conformément à la [section 5.4.7](#) du Programme.

5.3 Revenus considérés pour le calcul du déficit d'exploitation

Les revenus admissibles aux fins du calcul du déficit d'exploitation prévu et du déficit d'exploitation réel, conformément à la [section 5.2](#) du Programme, sont de deux natures :

- Revenus de loyer; et
- Tous les autres revenus en lien avec les E.I. que l'organisme administre.

Les revenus de loyer sont ceux payés par les ménages et établis en conformité avec le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 3) et le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik (RLRQ, chapitre S-8, r. 4).

Tous les revenus de l'organisme doivent être affectés à la réduction du déficit d'exploitation. Avec l'approbation de la Société, les revenus d'antenne peuvent, cependant, être investis dans l'amélioration des services offerts à la clientèle en respect de la mission de l'organisme et des objectifs du Programme.

5.4 Dépenses admissibles au déficit d'exploitation

Les dépenses admissibles aux fins du calcul du déficit d'exploitation prévu et du déficit d'exploitation réel, conformément à la [section 5.2](#) du Programme, se regroupent comme suit :

- Frais d'administration;
- Conciergerie et entretien;
- Énergie, taxes, assurances et sinistres;
- Soutien à la clientèle;
- Financement;

- Remplacement, amélioration et modernisation (Travaux RAM).

5.4.1 Frais d'administration

Les frais d'administration sont constitués des éléments suivants :

- a) Ressources humaines : La charge de travail globale d'un organisme est déterminée en fonction des activités relatives à son administration, à l'exploitation des E.I. et des logements dont il a la gestion et au service à la clientèle.

Une pondération est attribuée selon le nombre et le type de logement. Les modalités pour le calcul de la charge de travail permise par l'office d'habitation sont détaillées dans le Guide de gestion du logement social.

La masse salariale comprend les salaires et les avantages sociaux du personnel de l'administration, du personnel à la sélection et à la location, des contremaîtres, du personnel de conciergerie et d'entretien ainsi que des autres travailleurs.

- b) Frais des comités de secteur et des comités consultatifs de résidents (CCR) : Frais de déplacement et de garde encourus par les locataires membres des comités de secteur et du CCR lorsqu'ils assistent aux réunions de ces comités. Les conditions relatives au remboursement des frais de déplacement ne doivent pas dépasser les barèmes en vigueur au sein de la fonction publique du Québec.

- c) Déplacements et séjours : Frais de déplacement et de séjour du personnel de l'organisme dans l'exercice de ses fonctions et ceux en lien avec la participation à des comités ou à des projets expérimentaux reconnus par la Société. Ces frais ne doivent pas dépasser les barèmes en vigueur au sein de la fonction publique du Québec.

Comme prévu au Guide de gestion du logement social, les taux de remboursement sont basés sur la Directive sur les frais remboursables lors d'un déplacement et autres frais inhérents du Conseil du trésor.

- d) Formations : Frais de formation encourus par tout le personnel des organismes, jusqu'à concurrence de 1 % des enveloppes salariales, tant que l'enveloppe budgétaire allouée aux dépenses ACE n'est pas dépassée.
- e) Frais de congrès : Frais liés à l'inscription, aux frais de déplacement et de séjour et aux repas relatifs à la participation à un congrès et directement en lien avec la prestation de services de l'organisme. Ces frais ne doivent pas dépasser les barèmes en vigueur au sein de la fonction publique du Québec.
- f) Frais du conseil d'administration : Frais liés aux dépenses de fonctionnement engagées par les membres du conseil d'administration dans l'exercice de leurs fonctions.

Pour le volet public – régulier, le montant de la subvention est établi en fonction du nombre total de logements du parc HLM gérés par l'organisme et se décline de la façon suivante :

- De 1 à 99 logements : au plus 1 200 \$
- De 100 à 999 logements : au plus 2 000 \$
- 1 000 logements et plus : au plus 3 000 \$

Pour les HLM du volet privé – régulier, les frais du conseil d'administration sont plutôt reconnus selon la dépense réelle engagée, dans le respect des paramètres présentés prévus dans le Guide du logement social pour les HLM privés.

Conformément aux ententes existantes, pour les volets public – Inuit et privé – Autochtones hors réserve (ruraux et urbains), les frais découlant des activités des membres du conseil d'administration, dont les frais de déplacement, correspondent selon le cas, aux montants suivants :

- Pour le volet public – Inuit, un maximum de 100 000 \$ versé à l'organisme gestionnaire de la majorité des logements visés par ce volet;
- Pour le volet privé – Autochtones hors réserve (ruraux et urbains), un maximum de 15 000 \$ versé annuellement à l'organisme propriétaire de la majorité des logements visés par ce volet.

- g) [Frais d'audit](#) : Honoraires professionnels pour l'audit annuel des états financiers.
- h) [Communications](#) : Dépenses de communication liées au téléphone, au télécopieur, aux cellulaires, à la poste, à la location d'une case postale, aux avis publics et à la publicité requis pour la prestation de services de l'organisme.
- i) [Location / aménagement de bureau](#) : Frais de location de locaux ou mensualité hypothécaire pour des bureaux, y compris l'entretien effectué par du personnel externe ainsi que les frais de déménagement et ceux liés à l'aménagement de ces locaux.

Ces frais ne peuvent excéder la somme de 942 \$ par année pour un bureau situé au domicile du directeur, et ce, quel que soit le nombre d'organismes sous la responsabilité du gestionnaire. Ce montant peut être ajusté annuellement lors du dépôt auprès du Conseil du trésor de la Politique budgétaire associée au Programme.

Pour le volet public – Inuit, les frais relatifs à la location et l'aménagement de bureau incluent également :

- Une partie des frais de location ou mensualité hypothécaire pour des logements destinés aux employés de l'OHN, soit les allocations pour le transport par cargo de leurs biens.

- j) [Achat / location de matériel et d'équipement de bureau](#) : Frais d'acquisition, de location, d'entretien et de réparation du mobilier et de l'équipement de bureau nécessaires à la prestation de services de l'organisme, ainsi que les dépenses de papeterie et de fournitures de bureau.
- k) [Intérêts et frais bancaires](#) : Frais bancaires tels que les intérêts sur une marge de crédit autorisée par la Société et les charges administratives facturées par les institutions financières.
- l) [Honoraires professionnels et de services](#) : Honoraires des professionnels pour des dossiers à caractère administratif.
- m) [Frais informatiques](#) :
- Toute contribution, préalablement approuvée par la Société en tenant compte principalement du nombre de logements administrés par l'organisme, versée à la COGIWEB qui est un organisme sans but lucratif ayant pour mission de fournir aux organismes des services communs en technologie de l'information;
 - Pour l'ensemble des organismes, le total de ces contributions ne peut pas excéder 5 % du déficit d'exploitation total prévu et du déficit d'exploitation total réel;
 - Contrats d'entretien, de réparation d'équipement et de service Internet;

- Achat / location de matériel informatique et développement de systèmes;
 - Frais de formation pour les nouveaux systèmes.
- n) Cotisations à une association : Contributions des organismes au Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), à l'Association des directeurs d'offices d'habitation du Québec, à la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), au Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH) ou à tout autre organisme similaire, telles une fédération nationale ou une fédération régionale en habitation, qui est reconnu par la Société.

Les dépenses relatives aux cotisations sont subventionnées en fonction des grilles tarifaires pour les volets public – régulier et public – Inuit, tel que prévu au Guide budgétaire mis à jour annuellement et publié par la Société ou des frais réellement encourus et tels que présentés aux états financiers des organismes pour les volets privé – régulier et privé – Autochtones hors réserve (ruraux et urbains).

5.4.2 Conciergerie et entretien

Les dépenses de conciergerie et d'entretien admissibles sont les suivantes :

- Salaires et avantages sociaux des employés effectuant la conciergerie et l'entretien;
- Entretien du terrain, des logements et des bâtiments;
- Acquisition ou location d'équipement d'entretien et de matériel roulant;
- Entretien du matériel roulant;
- Conciergerie spécialisée;
- Sécurité;
- Entretien des systèmes et des appareils (ventilation, chauffage, système de gicleurs, fumigation, etc.);
- Fournitures et matériaux;
- Entretien des ascenseurs;
- Dénégement;
- Enlèvement des ordures;
- Honoraires professionnels et de services;
- Toute autre dépense d'exploitation exceptionnelle ou reliée à des services rendus pour lesquels un revenu équivalent à la dépense est perçu et qui a été préalablement autorisée par la Société.

Ces frais incluent les travaux réalisés par les employés des organismes ou à la suite de l'attribution de contrats.

5.4.3 Énergie, taxes, assurances et sinistres

Les dépenses en énergie, taxes, assurances et sinistres comprennent les éléments suivants lesquels sont subventionnés en fonction des frais réellement encourus :

- Énergie : Dépenses énergétiques (électricité, mazout et gaz) des E.I.;
- Taxes : Taxes municipales et scolaires facturées annuellement;
- Assurances et sinistres : Coût des primes d'assurance assumé par les organismes et les dépenses liées aux sinistres. Ne sont pas incluses à ces dépenses, toutes dépenses

ayant été financées par le Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM).

En ce qui concerne spécifiquement les volets public – régulier et public – Inuit, le coût de la prime d'assurance est établi en conformité avec les critères de la Société, comme prévu dans le Chapitre E du Guide de gestion du logement social.

5.4.4 Soutien à la clientèle

Les dépenses relatives aux services de soutien communautaire, c'est-à-dire tous services visant à offrir un accompagnement social aux locataires, sont admissibles jusqu'à concurrence d'un montant de 22 \$ par logement et par année, lequel peut être ajusté annuellement lors du dépôt auprès du Conseil du trésor de la Politique budgétaire associée au Programme. Toutefois, pour le volet public – Inuit, sont également admissibles en fonction du coût réellement payé, en plus du montant prévu au paragraphe précédent, les dépenses reliées à la mise en place de plans de communication aux ménages ayant pour but notamment de sensibiliser ces derniers aux problématiques de l'habitation.

Les dépenses visant à aider les organismes à offrir des activités communautaires et sociales sont admissibles jusqu'à concurrence d'un montant de 15 \$ par logement, lequel peut être ajusté annuellement lors du dépôt auprès du Conseil du trésor de la Politique budgétaire associée au Programme.

Les organismes subventionnés en vertu du volet public – régulier peuvent également bénéficier d'un montant additionnel pour la mise en place de projets particuliers dans le cadre de l'Initiative de développement durable, d'entraide et de mobilisation (ID²EM). Les modalités de mise en œuvre d'ID²EM sont déterminées conjointement par le Regroupement des offices d'habitation du Québec et la Société et doivent être approuvées par cette dernière.

Les dépenses effectuées par une association de locataires afin de permettre le développement d'activités visant à améliorer le milieu de vie et à réduire les coûts liés au vandalisme sont admissibles jusqu'à concurrence d'un montant de 30 \$ par logement par année. Ce montant peut être ajusté annuellement lors du dépôt auprès du Conseil du trésor de la Politique budgétaire associée au Programme.

Les dépenses assumées pour les déménagements consécutifs à des travaux majeurs ou des relogements effectués conformément à l'article 1990 du Code civil du Québec (RLRQ, chapitre CCQ-1991) sont admissibles. Elles n'incluent toutefois pas toutes dépenses ayant été financées par le PRHLM.

5.4.5 Financement : services de la dette, amortissement et contrepartie exigible

Les dépenses relatives aux services de la dette, à l'amortissement et à la contrepartie exigible, comprennent :

- Les versements en intérêts relativement au financement de la construction des immeubles, dont l'organisme est propriétaire, et les dépenses en intérêts aux fins du financement des travaux RAM capitalisés et effectués sur ces immeubles établis conformément aux dispositions de la Directive sur la capitalisation des améliorations apportées aux immobilisations pour les organismes visés par le Programme de logement sans but lucratif public émise par la Société;
- La charge d'amortissement relative aux immeubles dont l'organisme est propriétaire et aux travaux RAM capitalisés et effectués sur ces immeubles. Ils sont amortis selon les modalités de remboursement de la dette à long terme contractée à leur égard;

- La contrepartie exigible représentant un loyer pour l'utilisation des immeubles de la Société, incluant les travaux RAM capitalisés. La contrepartie exigible est établie en vertu du Règlement sur la contrepartie exigible des offices d'habitation et des autres organismes sans but lucratif pour l'utilisation des immeubles de la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S- 8, r. 5).

Ces dépenses sont subventionnées en fonction des frais réellement encourus.

Ne sont pas incluses à ces dépenses, toutes dépenses ayant été financées par le PRHLM.

5.4.6 Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

Les dépenses admissibles correspondent aux coûts réels liés aux travaux majeurs qui visent au maintien et à l'amélioration du parc d'HLM. Ne sont pas incluses à ces dépenses, toutes dépenses ayant été financées par le PRHLM.

Les dépenses pour les travaux RAM doivent respecter le niveau d'investissement autorisé par le gouvernement du Québec dans le cadre du Plan québécois des infrastructures.

Pour la réalisation des travaux RAM, les organismes doivent respecter les directives de la Société, dont le Guide des immeubles, dans le but de les soutenir lors de la détermination des travaux à faire jusqu'à l'étape de leur réalisation (appels d'offres, plans et devis ainsi que surveillance de chantiers).

Les organismes gestionnaires des E.I. pour les volets privé – régulier et privé – Autochtones hors réserve (ruraux et urbains) doivent constituer des réserves de remplacement comme spécifié dans les conventions d'exploitation :

- Une réserve meuble est prévue pour l'acquisition d'équipements et de biens meubles;
- Une réserve immeuble est aussi prévue pour la réalisation de travaux d'aménagement de terrain ou de réparation.

5.4.7 Enveloppe ACE

Afin d'exercer un contrôle de certaines des dépenses admissibles listées précédemment, la Société les a regroupées dans l'enveloppe ACE. Celle-ci comprend les regroupements de dépenses admissibles suivants :

- Administration – Ressources humaines;
- Frais généraux d'administration;
- Conciergerie – Entretien.

Pour les volets public – régulier et privé – régulier, la Société détermine, sur une base budgétaire, la taille que devrait avoir l'enveloppe ACE à partir d'un modèle de prix de revient. Celui-ci consiste en la sommation, d'une part, des paramètres de l'allocation fixe basés sur la typologie des logements et la superficie des terrains, et d'autre part, l'allocation variable fondée sur le coût réel de certaines dépenses.

Les paramètres utilisés pour le calcul annuel de l'allocation fixe sont présentés annuellement lors du dépôt auprès du Conseil du trésor de la Politique budgétaire associée au Programme. Les catégories de dépenses visées par l'allocation fixe sont les suivantes :

- Administration – Ressources humaines (excluant le personnel au soutien informatique);
- Frais généraux d'administration;
- Conciergerie et entretien – Ressources humaines; et

- Conciergerie et entretien – Ressources matérielles et autres contrats.

L'allocation variable est constituée de la sommation des coûts tirés des derniers états financiers de chaque organisme quant aux éléments suivants :

- Location / Aménagement de bureau;
- Dénégement;
- Enlèvement des ordures;
- Sécurité; et
- Entretien des ascenseurs.

Les organismes autorisés par la Société peuvent conserver annuellement une partie des économies réalisées à même les sommes versées pour l'enveloppe ACE. Les sommes économisées sont versées dans une réserve.

Si, pour une année donnée, la contribution n'est pas versée à la réserve, elle ne peut être reportée à l'année suivante.

Le montant annuel maximum transférable à la réserve correspond au moindre entre :

- La différence entre le montant de l'enveloppe ACE approuvée au budget et les sommes dépensées à même ladite enveloppe durant l'exercice, tel que présenté aux états financiers audités de l'organisme;
- 1 % de l'enveloppe ACE.

L'organisme peut utiliser les sommes de sa réserve afin de financer des dépenses admissibles dans le cadre du Programme et autorisées par la Société à l'exception de celles relatives à l'organisation d'activités communautaires et sociales et à des ajustements salariaux.

De plus, dans le cadre du volet privé – Autochtones hors réserve (ruraux et urbains), l'organisme propriétaire de la majorité des logements visés par ce volet est autorisé à constituer un fonds d'économie de gestion, conformément à l'entente administrative qu'il a conclue, entre autres, avec la Société. Les sommes accumulées dans ce fonds doivent être réinvesties dans le domaine du logement social. La constitution de ce fonds ainsi que les contributions qui peuvent y être versées doivent respecter les règles prévues à la présente section du Programme. Cependant, conformément à ce qui est prévu à cette Entente, la contribution à ce fonds n'est pas assujettie à la limite de 1 % de l'enveloppe ACE.

5.5 Cumul des aides financières publiques

Le cumul des aides financières directes ou indirectes reçues des ministères, organismes et sociétés d'État des gouvernements du Québec et du Canada, incluant les crédits d'impôt ainsi que des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du programme, ne doit pas dépasser 100 % des dépenses admissibles.

Aux fins des règles de calcul du taux de cumul des aides financières publiques, le terme « entités municipales » réfère aux organismes municipaux compris à l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1).

L'actif visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 89 de la Loi instituant le Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James (RLRQ, chapitre G-1.04) n'est pas considéré dans la règle de cumul de la présente norme.

Aux fins des règles de calcul du taux de cumul, toutes les formes d'aide financière accordées par un organisme public doivent être calculées à 100 % de leur valeur, qu'elles soient remboursables ou non.

Également, lorsque le taux de cumul des aides financières publiques est inférieur à 100 % des dépenses admissibles, un apport minimal du bénéficiaire est ainsi exigé afin de s'assurer que les aides gouvernementales ne financent pas la totalité des dépenses admissibles du projet.

Par ailleurs, les aides financières provenant de la Banque de développement du Canada (BDC), de Financement agricole Canada (FAC) et de La Financière agricole du Québec (FADQ) sont à considérer comme des contributions privées si elles n'offrent aucun avantage conféré, soit qu'elles sont convenues aux conditions du marché.

6 Convention d'exploitation

Chaque organisme doit conclure avec la Société, et la municipalité, le cas échéant, une convention d'exploitation qui vise chacun des E.I. qu'il administre, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation (RLRQ, chapitre S-8, r. 7).

Cette convention prend en compte les éléments suivants :

- Les conditions de location, conformément aux dispositions du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique ou du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik (RLRQ, chapitre S-8, r. 4);
- Les règles de sélection de la clientèle, conformément aux dispositions du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 1) ou de la Directive concernant l'attribution des logements à loyer modique au Nunavik;
- Les modalités financières et administratives;
- Les conditions d'entretien des immeubles;
- Toute autre matière de nature à sauvegarder la pérennité des immeubles et leur vocation sociale; et
- Les précisions concernant les modalités de versement de la subvention ou de la récupération du trop versé.

La convention d'exploitation prévoit également la production d'états financiers audités. L'organisme doit tenir une comptabilité séparée pour chacun des E.I. qu'il administre.

De plus, si l'organisme est en relation d'affaires avec une ou des sociétés apparentées (par exemple, il a un intérêt économique dans un autre organisme ou société, ou il est contrôlé directement ou indirectement par les mêmes administrateurs et administratrices que ceux et celles de l'organisme ou de la société, ou s'il existe une influence notable d'un organisme à l'autre ou entre l'organisme et la société), il doit :

- en informer la Société en identifiant chacune d'entre elles par leur nom légal et leur numéro d'entreprise du Québec;
- démontrer qu'il est l'unique bénéficiaire du surplus, lorsque cela s'applique, ainsi que des aides financières qui lui sont attribuées et de tout autre apport externe; et
- fournir la preuve que leurs transactions avec des sociétés apparentées :
 - sont documentées formellement par contrat ou par entente écrite;

- font l'objet d'une divulgation par voie de notes aux états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus; et
- sont établies selon des conditions et à des coûts qui sont inférieurs ou au moins comparables à ceux qui auraient cours avec une tierce partie.

7 Reddition de comptes

Trois mois après la fin de son année financière, l'organisme doit transmettre à la Société et selon le format qu'elle détermine, ses états financiers audités présentant l'ensemble de ses opérations financières, même si certaines activités ne sont pas subventionnées par la Société.

De plus, l'organisme bénéficiaire de l'aide financière prévue au Programme doit fournir à la Société, aux périodes convenues avec elle et selon le format prescrit par elle, les informations permettant de s'assurer de la conformité de l'usage de l'aide financière et de l'appréciation des résultats du Programme, sans quoi la Société peut retenir les versements de l'aide financière.

L'organisme doit également transmettre annuellement à la Société ou à un tiers désigné par cette dernière les informations permettant de renseigner les indicateurs suivants, selon une forme et des modalités déterminées par la Société :

- le nombre de ménages habitant chacun des logements visés par le Programme;
- le nombre de ménages inscrits sur la liste d'attente pour un logement à loyer modique;
- le délai moyen d'attente pour obtenir un logement à loyer modique.

Enfin, l'organisme doit, au moment déterminé par la Société, transmettre à cette dernière ou à un tiers qu'elle aura désigné, pour chacun des logements visés par le Programme :

- le nombre d'occupants pour chacun des logements visés par le Programme;
- le type de ménage y résidant;
- le nombre de mois de vacances pour chacun de ces logements.

8 Mécanismes de suivi de l'aide financière

La Société assure le suivi de l'administration que font les organismes des subventions reçues, notamment par l'entremise d'activités telles que :

- la fonction de conseil, de suivi et d'encadrement auprès des organismes visés;
- l'analyse annuelle des états financiers;
- la réalisation de vérifications administratives;
- l'évaluation du Programme; ou
- le suivi et évaluation des activités reliées au cadre de gestion des investissements.

Sur la base des constats découlant de ces activités de suivi, la Société détermine les actions à poser en soutien aux organismes.

9 Suivi et évaluation du Programme

Un bilan du Programme, réalisé conjointement avec celui requis pour le Programme autorisant le financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique, sera transmis par la Société au Secrétariat du Conseil du trésor (Sous-secrétariat aux politiques budgétaires et aux programmes [SSPBP]), au plus tard le 31 août 2029, selon une forme et des modalités à convenir préalablement.

La Société rendra compte du Programme à l'aide des principaux indicateurs suivants :

Objectifs d'intervention	Indicateurs
■ Mettre à la disposition des ménages à faible revenu des logements à loyer modique	■ Nombre d'organismes subventionnés ■ Nombre de logements HLM ■ Déficit d'exploitation subventionné
■ Assurer le maintien en bon état du parc de HLM	■ Pourcentage des logements en bon état du parc HLM, c'est-à-dire dont l'indice d'état gouvernemental correspond à A, B ou C ■ Nombre de logements non disponibles à la location nécessitant des travaux
■ Assurer un accès équitable à un logement pour les personnes à faible revenu	■ Nombre de ménages inscrits sur la liste d'attente pour un HLM ■ Délai moyen d'attente pour obtenir un HLM
■ Favoriser l'organisation d'activités communautaires et sociales	■ Montants des dépenses destinées au soutien social et communautaire subventionnées

10 Durée du Programme

Le Programme entre en vigueur à la date de son autorisation par le Conseil du trésor et se termine le 31 décembre 2029.